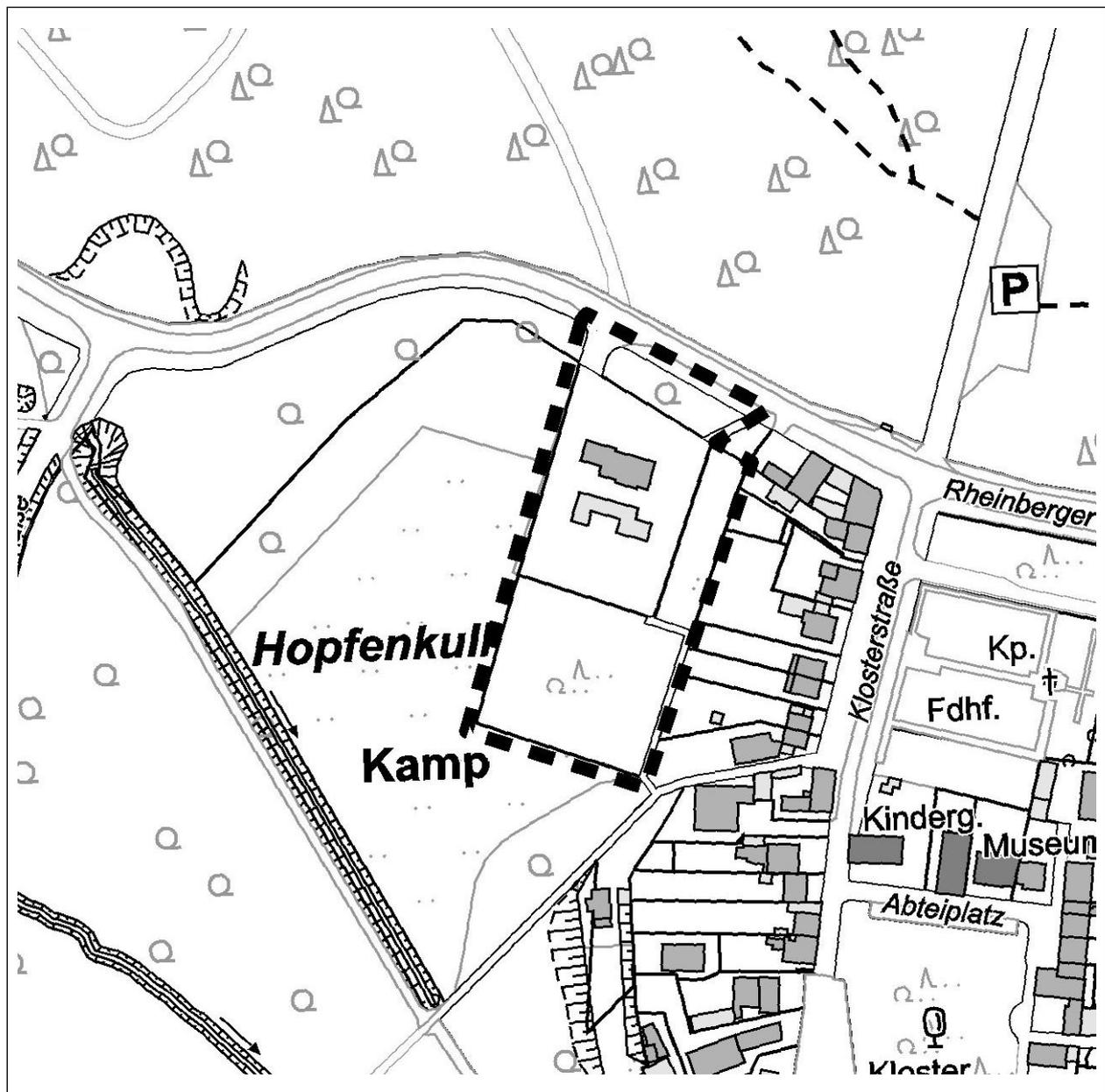


Begründung zum Bebauungsplan KAM 160

„Wohnen am Kamper Berg“

*Frühzeitige Beteiligung der Behörden
und sonstigen Träger öffentlicher Belange*



Inhalt	Seite
I ALLGEMEINE PLANUNGSVORAUSSETZUNGEN	1
1 Anlass und Erforderlichkeit der Aufstellung des Bebauungsplanes	1
2 Räumlicher Geltungsbereich	1
3 Eigentumsverhältnisse und derzeitige Nutzung	1
4 Vorgaben zur Planung	1
4.1 Gebietsentwicklungsplan	1
4.2 Flächennutzungsplan	2
4.3 Landschaftsplan des Kreises Wesel	2
4.4 Gegenwärtiges Planungsrecht	2
5 Alternativenprüfung	2
6 Städtebauliche Rahmenbedingungen	3
II PLANUNGSINHALTE UND FESTSETZUNGEN	3
7 Ziele der Planung/ Städtebauliches Konzept	3
8 Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen	5
9 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	5
10 Verkehrserschließung	5
11 Ver- und Entsorgung	5
12 Umweltbelange, Natur und Landschaft	5
13 Immissionsschutz	5
14 Bodenverunreinigungen/ Altlasten	6
15 Kampfmittel	6
16 Bergbau	6
17 Hochwasser	6
18 Denkmal- und Bodendenkmalschutz	6
III FLÄCHENBILANZ	6
IV AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	7
19 Auswirkungen der Planung	7
20 Finanzielle Auswirkungen	7

V VERFAHREN

7

Anlagen

Anlage 1: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

Anlage 2: Städtebauliche Konzepte

Abkürzungsverzeichnis

Stand der Bearbeitung: Juni 2017

I ALLGEMEINE PLANUNGSVORAUSSETZUNGEN

1 Anlass und Erforderlichkeit der Aufstellung des Bebauungsplanes

Das ehemals als Seniorenheim und Landjugendheim genutzte Edith-Stein-Haus am Kamper Berg steht seit 2004 leer. Eine Vermarktung des Gebäudes mit dem Ziel einer Nutzungsänderung scheidet aufgrund des erheblichen Sanierungsbedarfs aus. Aus diesem Grund wird seitens der Stadt Kamp-Lintfort der Rückbau angestrebt. Es ist beabsichtigt, durch eine Neubebauung mit Wohnhäusern eine standortgerechte Arrondierung des Ortsteils Kamp zu schaffen. Hierzu soll auch die südlich angrenzende Freifläche in die Planung einbezogen werden.

Da sich die Fläche im planungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB befindet, ist eine Neubebauung aktuell unzulässig. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage ist ein Bebauungsplan aufzustellen. Ebenso ist eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich, die parallel zur Bebauungsplanaufstellung durchgeführt wird.

2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im westlichen Teil des Stadtgebiets im Bereich des Kamper Berges und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Rheinberger Straße
- im Osten durch die rückwärtigen Gartenbereiche der angrenzenden Wohngebäude an der Klosterstraße (Gemarkung Kamp, Flur 8, Flurstücke 25, 26, 27, 28, 29, 148, 198 und 220)
- im Süden und Westen durch Wald- und Grünflächen (Gemarkung Kamp, Flur 8, Flurstücke 171 und 194).

Die Lage des Plangebietes ist in Anlage 1 dargestellt. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von rund 1 ha.

3 Eigentumsverhältnisse und derzeitige Nutzung

Die Fläche befindet sich in städtischem Eigentum. Seit der Nutzungsaufgabe des Edith-Stein-Hauses sind auf der Fläche keine Nutzungen vorhanden.

4 Vorgaben zur Planung

4.1 Gebietsentwicklungsplan

Im Gebietsentwicklungsplan (GEP) vom 15.12.1999 ist der Planungsraum als „Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich“ mit der Überlagerung „Regionaler Grünzug“ sowie „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung“ dargestellt. Hinsichtlich der grundsätzlichen Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung hat eine Vorabstimmung mit dem Regionalverband Ruhr (RVR) stattgefunden. Seitens des RVR wird

die Planung als Eigenentwicklung eines Ortsteils < 2.000 Einwohner betrachtet, dazu wird die Unschärfe des GEP bei der Beurteilung berücksichtigt. Insgesamt wird die geplante Wohnbauentwicklung seitens des RVR mitgetragen. Eine abschließende Aussage wird im Rahmen der landesplanerischen Anfrage gemäß § 34 Abs. 1 Landesplanungsgesetz erwartet.

4.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Kamp-Lintfort ist das Plangebiet als „Fläche für Wald“ dargestellt. Darüber hinaus ist die Darstellung „Soziales“ im Plan enthalten. Der Flächennutzungsplan wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans geändert. Es ist beabsichtigt, den Bereich als „Wohnbaufläche“ auszuweisen.

4.3 Landschaftsplan des Kreises Wesel

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplanes des Kreises Wesel, Raum Kamp-Lintfort. Die Fläche ist als Maßnahmenraum zur Entwicklung von Waldsäumen sowie von reich strukturierten, standortgerechten bodenständigen Laub-/Mischwaldbeständen dargestellt. Darüber hinaus sieht der Landschaftsplan die Optimierung und Entwicklung der Altholzbestände vor.

Die perspektivisch angestrebte Wohnbauentwicklung im Bereich des Edith-Stein-Hauses wurde seitens der Stadt Kamp-Lintfort bereits im Rahmen des Verfahrens zur Neuaufstellung des Landschaftsplanes gegenüber dem Kreis Wesel kommuniziert. Seitens des Kreises wurde dieser Zielsetzung insoweit Rechnung getragen, als dass für den Bereich keine Schutzfestsetzungen getroffen wurden und somit im bauleitplanerischen Verfahren grundsätzlich kein Widerspruch gemäß § 29 Abs. 4 Landschaftsgesetz eingelegt wird. Weitere Ausführungen hierzu werden im Rahmen des Verfahrens vom Kreis Wesel erwartet.

4.4 Gegenwärtiges Planungsrecht

Die Fläche befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans und wird aktuell als Außenbereich gemäß § 35 BauGB beurteilt. Eine Wohnbauentwicklung ist demnach unter den derzeitigen Rahmenbedingungen nicht zulässig.

5 Alternativenprüfung

Das Plangebiet stellt eine Erweiterung des Ortsteils Kamp dar, welche den baulichen Bestand in nordwestlicher Richtung arrondiert. Durch die Planung soll eine zukunftsfähige Entwicklung des Ortsteils sichergestellt werden, welcher ansonsten in keinem Bereich Erweiterungspotenziale aufweist. Weite Flächen, die den bestehenden Siedlungskörper umschließen, werden durch die Gartenanlagen des Klosters Kamp in Anspruch genommen. Darüber hinaus befinden sich große Teile der umliegenden Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans GEI 138 „Kulturpfad Kamp-Lintfort“ und sind dort als öffentliche Grünflächen festgesetzt. Eine Wohnbauentwicklung ist hier nicht möglich.

Auf der Nordseite der Rheinberger Straße befinden sich Waldflächen, die ebenfalls nicht als potenzielle Erweiterungsbereiche in Frage kommen. Aus den genannten Gründen sind Alternativstandorte nicht ersichtlich.

Darüber hinaus wird der bauliche Eingriff in die Landschaft dadurch abgemildert, dass durch das Edith-Stein-Haus bereits eine bauliche Vorprägung des Standortes vorhanden ist.

6 Städtebauliche Rahmenbedingungen

Das Plangebiet befindet sich unmittelbar angrenzend an den Denkmalbereich Kamper Berg mit dem Kloster Kamp und dem umgebenden historischen baulichen Bestand. Eine bauliche Prägung erfährt das Plangebiet im Wesentlichen durch die Bebauung entlang der Klosterstraße, welche zum Großteil aus zweigeschossigen Ziegelgebäuden besteht. Abgesehen von den baulichen Strukturen wird das Plangebiet durch die süd- und nordwestlich angrenzenden Wald- und Grünbereiche geprägt.

II PLANUNGSINHALTE UND FESTSETZUNGEN

7 Ziele der Planung/ Städtebauliches Konzept

Das Ziel der Planung besteht in der Schaffung von Wohnbauflächen und einer sinnhaften Nachnutzung des Bereichs am Edith-Stein-Haus. Der städtebauliche Entwurf soll hierbei einen qualitätvollen Lückenschluss zwischen dem historisch gewachsenen Ortsteil Kamp und der freien Landschaft bilden.

Hierzu wurden sowohl im Planungsamt als auch im Rahmen einer studentischen Masterarbeit im Studiengang Städtebau verschiedene Konzepte entwickelt, die hinsichtlich ihrer Dichte und Baustruktur unterschiedliche Ansätze verfolgen. Zwei dieser Konzepte sollen als mögliche Planungsalternativen weiterverfolgt werden und sind nachfolgend dargestellt.

Variante 1

Das erste Konzept, welches im Planungsamt erarbeitet wurde, stellt die Zielsetzung dar, vergleichsweise große Grundstücke für individuelles Wohnen in attraktiver Lage zu entwickeln.



Der Entwurf (s. auch Anlage 2) umfasst eine lockere Bebauung mit zehn Einfamilienhäusern. Die Gärten der östlichen Wohngebäude grenzen an die Gärten der Bestandswohngebäude entlang der Klosterstraße, die Gärten der westlichen Wohngebäude bilden den Übergang in die freie Landschaft.

Die Erschließung erfolgt über einen zentralen Stichweg von der Rheinberger Straße, der beidseitig bebaut ist und in einen Wendehammer mündet. Die vom Wendehammer ausgehende Fußwegeverbindung stellt die Möglichkeit der Vernetzung des Quartiers mit dem umliegenden Landschaftsraum dar und wäre im weiteren Verlauf noch zu konkretisieren.

Variante 2

Das zweite Konzept ist im Rahmen einer studentischen Masterarbeit im Studiengang Städtebau entstanden.



Der Entwurf (s. auch Anlage 2) mit dem Leitbild „Ökologische Arrondierung“ stellt die Entwicklung eines selbstständigen Quartiers mit einer ökologischen Ausrichtung in den Vordergrund. Ziel ist die Schaffung eines autofreien, nachbarschaftsorientierten Wohngebietes unter dem Einsatz ökologischen Städtebaus.

Durch die blockrandartige, vom Bestand abgesetzte Struktur wird eine zentrale Mitte als Gemeinschaftsplatz gebildet. Die platzbildende Bebauung setzt sich aus verschiedenen Gebäudetypologien zusammen. Nördlich und südlich bilden Reihen- und Doppelhäuser den Zugangsbereich. Im Westen stehen Reihenhäuser den östlichen Einfamilienhäusern gegenüber. Die Mischung verschieden großer Grundstücke soll zum Angebot vielfältiger Wohnformen für individuelle Haushaltsgrößen beitragen.

Die Erschließung erfolgt über einen Parkplatz im Norden, das Wohnquartier selbst wird als autofreies Quartier nur zur Anlieferung oder Entsorgung befahren und ansonsten als fuß-

gängergerechte multifunktionale Fläche im Sinne eines Quartiersplatzes für die Bewohner freigehalten.

8 Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen

Als Art der baulichen Nutzung ist es vorgesehen, die Fläche als Wohngebiet festzusetzen. Ob hierbei die Festsetzung als Reines (WR) oder Allgemeines Wohngebiet (WA) zur planungsrechtlichen Steuerung am geeignetsten ist, soll im weiteren Verfahren geprüft werden.

Auch sollen mit Blick auf eine bestmögliche, dem Standort angemessene städtebauliche Lösung Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie zu den überbaubaren Grundstücksflächen getroffen werden.

9 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Inwieweit für die bauliche Entwicklung des Geländes gestalterische Vorgaben sinnhaft bzw. erforderlich sind, ist im weiteren Verfahren zu erörtern.

10 Verkehrserschließung

Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Rheinberger Straße. Von hier aus ist eine zentrale Zufahrt auf das Gelände vorgesehen. Ob die bestehende Zufahrt weitergenutzt oder verlagert wird, ist - wie auch die konkrete Ausgestaltung der inneren Erschließung - im weiteren Verfahren zu erörtern.

11 Ver- und Entsorgung

Konkrete Angaben zur Ver- und Entsorgung des Plangebietes liegen aktuell noch nicht vor. Es ist davon auszugehen, dass das auf den Privatgrundstücken anfallende Regenwasser auf den jeweiligen Grundstücken versickert wird. Nähere Aussagen erfolgen im Laufe des Verfahrens.

12 Umweltbelange, Natur und Landschaft

Im Rahmen des Planverfahrens wird eine Umweltprüfung durchgeführt, welche alle wesentlichen umweltrelevanten Aspekte umfasst. Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange wird eine Artenschutzprüfung durchgeführt.

13 Immissionsschutz

Die Rheinberger Straße stellt einen für das geplante Wohngebiet potenziellen Lärmemittelpunkt dar. Gemäß Lärmkartierung des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz (MUNLV NRW) aus dem Jahr 2012 ist die Rheinberger Straße nicht mit einer Belastung für die Umgebung gekennzeichnet. Dies begründet sich durch die zu geringe Verkehrsbelastung. Weitere Aussagen hierzu werden von der Unteren Immissionsschutzbehörde des Kreises Wesel im Zuge des Verfahrens erwartet.

14 Bodenverunreinigungen/ Altlasten

Nach Auskunft des Tiefbauamtes der Stadt Kamp-Lintfort sind im Planbereich keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen verzeichnet. Eine verbindliche Aussage wird im Rahmen des Planverfahrens von der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Wesel erwartet.

15 Kampfmittel

Aussagen zu einem möglichen Vorhandensein von Kampfmitteln werden im Laufe des Verfahrens von der Bezirksregierung Düsseldorf - Kampfmittelbeseitigungsdienst - erwartet.

16 Bergbau

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB als Flächen, unter denen der Bergbau umgeht, gekennzeichnet. Ebenfalls wird im Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass der Geltungsbereich Bergsenkungsgebiet ist und Bauherren gehalten sind, im Zuge der Planung zwecks eventuell notwendiger Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen (§§ 110 ff. Bundesberggesetz) mit der RAG Aktiengesellschaft in Herne Kontakt aufzunehmen. Weitere Aussagen hierzu werden im Rahmen des Verfahrens von der RAG Aktiengesellschaft sowie von der Bezirksregierung Arnsberg erwartet.

17 Hochwasser

Gemäß den Hochwassergefahrenkarten der Bezirksregierung Düsseldorf ist der Planbereich bei Versagen von Hochwasserschutzanlagen nicht von Überschwemmungen betroffen. Weitere Informationen können den Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten der Bezirksregierung Düsseldorf auf der Internetseite www.flussgebiete.nrw.de entnommen werden.

18 Denkmal- und Bodendenkmalschutz

Aussagen zum Denkmal- und Bodendenkmalschutz werden im Rahmen des Verfahrens vom Amt für Denkmalpflege sowie vom Amt für Bodendenkmalpflege erwartet.

III FLÄCHENBILANZ

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 1 ha. Konkrete Aussagen zur Aufteilung der Fläche werden im Laufe des Verfahrens getroffen.

IV AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

19 Auswirkungen der Planung

Da mit der Planung die Bebauung einer bisher nur z.T. baulich genutzten Fläche verbunden ist, ändert sich die räumliche Situation grundlegend. Betroffen sind hiervon im Wesentlichen die Anwohner der Klosterstraße, deren Gärten zukünftig nicht mehr an einen weitgehend unbebauten Grünbereich, sondern an ein neues Wohnquartier grenzen.

Mögliche Auswirkungen auf Umweltbelange werden im Rahmen der Umweltprüfung untersucht.

20 Finanzielle Auswirkungen

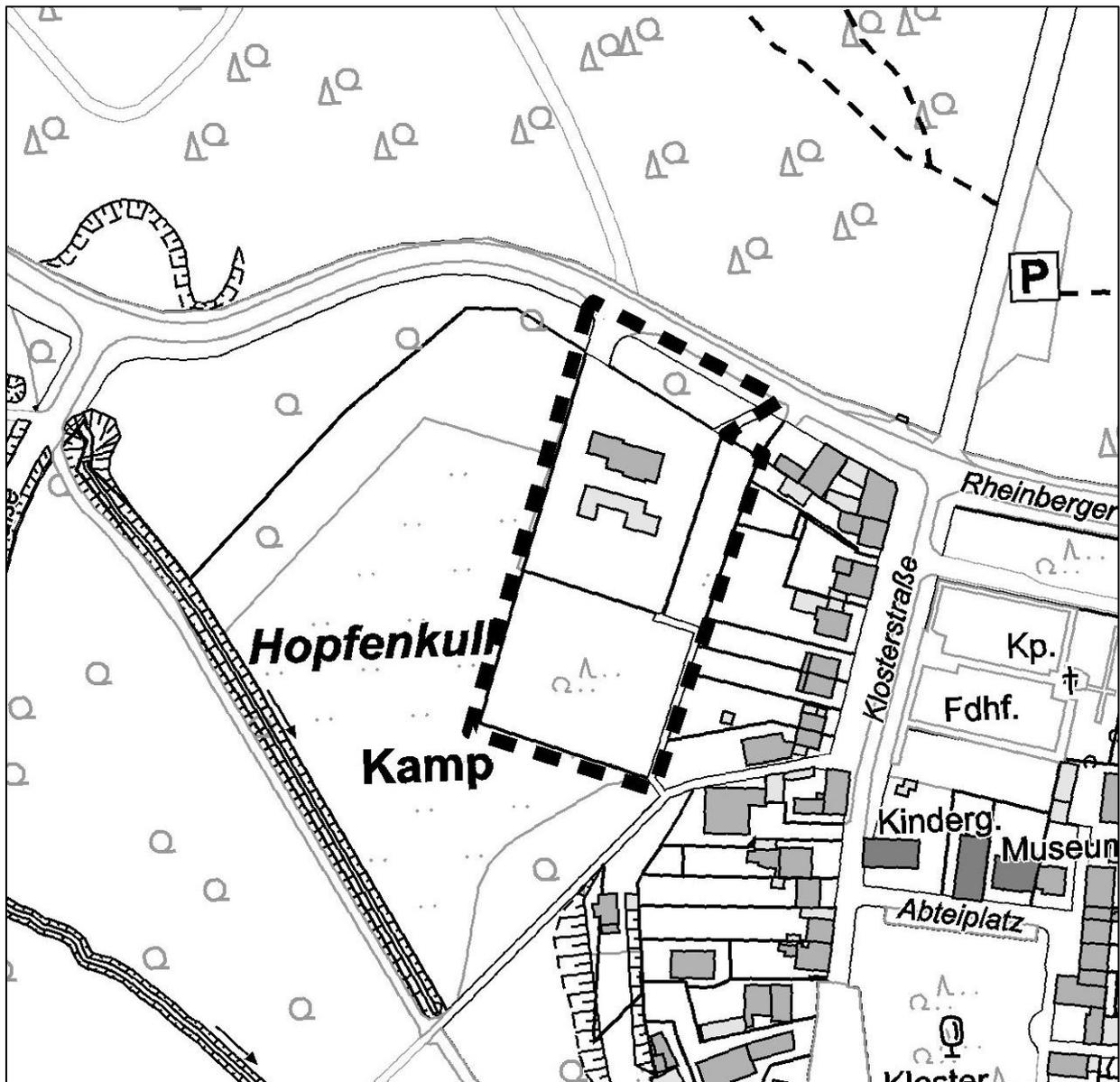
Im Rahmen des Planverfahrens fallen Kosten für die Erarbeitung der erforderlichen Gutachten an. Demgegenüber stehen die Erlöse aus der Veräußerung der entstehenden Baugrundstücke.

V VERFAHREN

Das Bebauungsplanverfahren wird als reguläres Verfahren gemäß § 2 ff. BauGB durchgeführt. Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.

• Aufstellungsbeschluss	StEA 25.08.2015
-------------------------	------------------------

Anlage 1: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans



Anlage 2: Städtebauliche Konzepte

Variante 1



Variante 2



Abkürzungsverzeichnis

BauGB	Baugesetzbuch
FNP	Flächennutzungsplan
GEP	Gebietsentwicklungsplan
ha	Hektar
LPIG	Landesplanungsgesetz
RVR	Regionalverband Ruhr
StEA	Stadtentwicklungsausschuss
STEP	Stadtentwicklungsplan 2020